

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2025/DS-ST

Ngày: 21/8/2025

V/v: “*Tranh chấp ranh giới đất giữa
các bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Thái

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Nhân
2. Bà Trần Vĩnh Hạnh

- Thư ký Tòa án: bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 20, ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 279/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp ranh giới đất giữa các bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2025/QĐXX-ST ngày 31 tháng 07 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** bà Đào Thị B, sinh năm 1963, CCCD: 092163009805 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, phường P, quận O, Tp Cần Thơ (nay là phường P, Tp Cần Thơ)

*** Bị đơn:** ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973, CCCD: 092073004225 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Thới Hòa, phường Phước Thới, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ (nay là phường Phước Thới, Tp Cần Thơ)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Trần Văn Thành, sinh năm 1965 (đã mất)

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng:

1.1. bà Đào Thị B, sinh năm 1963 (có mặt)

1.2. Trần Thị Thu T, sinh năm 1987, CCCD: 092187012692 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực Bình Phước, phường Phước Thới, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ (nay là phường Phước Thới, Tp Cần Thơ)

2. Trần Thanh S, sinh năm 1983 (đã mất)

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng:

2.1. Đào Thị B, sinh năm 1963 (có mặt)

2.2. Trần Thị Bích Ly, sinh năm 1988, CCCD: 092188002820

2.3. Trần Thiện Nhân, sinh năm 2008 (vắng mặt)

2.4. Trần Chí Thiện, sinh năm 2010 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực Bình Phước, p. P, quận O, Tp Cần Thơ (nay là phường P, Tp Cần Thơ)

3. Trần Thị Thu T, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Bình Phước, p. P, quận O, Tp Cần Thơ (nay là phường P, Tp Cần Thơ)

4. Bà Trần Thị U, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Bình Phước, p. P, quận O, Tp Cần Thơ (nay là phường P, Tp Cần Thơ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06/09/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Bà là chủ sử dụng đất của thửa đất số 270, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00295, cấp ngày 27/6/2000 do hộ Đào Thị B đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực Thới T, phường P, quận Ô Môn, thành Phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là của cha chồng cho hơn 40 năm. Do chồng bị bệnh tai biến nên không khả năng để canh tác nên, không trực tiếp làm một thời gian đến khi xem đất thì diện tích đất không còn như cũ. Các cạnh thửa đất của bà là đường thẳng, không bị uốn cong nhưng nay thì phần đầu và phần cuối thửa đất thì ranh không thay đổi nhưng đoạn giữa thì bị ông Nguyễn Văn H là ranh liền kề đã lấn chiếm diện tích một đầu khoảng 1,2m, và một đầu 0,7 mét,

dài khoảng 60m, tổng diện tích khoảng 60m².

Nay buộc ông Nguyễn Văn H trả lại cho bà diện tích đất lần chiếm chiều ngang một đầu 1,2m, đầu giữa khoảng 0,7 m, dài khoảng 60m. Tổng diện tích khoảng 60m².

* *Bị đơn trình bày:* Nguồn gốc đất của ông là do được cha cho, sử dụng ổn định hơn 20 năm nay, sau đó một phần thửa đất của cha ông bị Nhà nước thu hồi một phần diện tích, còn lại diện tích 1121,2 m² thì cho tặng lại ông và ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01247 ngày 24/03/2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H đến nay. Quá trình sử dụng đất từ trước đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi trụ ranh đất nên không có việc ông lấn đất của bà Đào Thị B nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bích L trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đào Thị B, không có yêu cầu độc lập.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu T trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B cũng như ý kiến trình bày của bà Đào Thị B. Không có yêu cầu độc lập.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Út trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại diện tích đất lần chiếm là 67,6 m² tại vị trí A của trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025. Nguồn gốc đất của bà được gia đình bên chồng cho từ lâu, sau đó vợ chồng bà canh tác đến năm 2010 thì chồng bà bị bệnh nên cho thuê đến nay. Các mốc ranh từ khi được gia đình chồng cho bà vẫn không thay đổi, quá trình sử dụng đất thì đến năm 2021 thấy ông Hai đắp bờ lấn qua thửa đất 270 của bà, bà nhiều lần yêu cầu ông Hai trả lại đất nhưng ông Hai không đồng ý. Từ khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn quản lý sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, chưa thực hiện đo vẽ lại kích thước quyền sử dụng đất.

Bị đơn trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguồn gốc đất của ông được cha ông cho lại sau khi thửa đất của cha ông bị thu hồi một phần làm dự án khu dân cư. Ông vẫn sử dụng ổn định ranh đất, không lấn đất của bà Bảy, trên diện tích đất tranh chấp ông trồng 03 cây dái ngựa hơn 20 năm tuổi, khi ông đắp bờ tại vị trí tranh chấp và trồng cây thì gia đình bà Bảy

biết và không phản đối và vẫn giữ nguyên bờ đất tới nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01247 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 24/03/2004 là được cấp lần đầu cho đến nay.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bích Ly, chị Trần Thị Thu Thảo trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị B.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Út trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn H.

** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng buộc bị đơn trả lại giá trị diện tích đất lấn chiếm 47,7 m² là 6.821.100 đồng (sáu triệu tám trăm hai mươi một nghìn một trăm đồng) cho nguyên đơn.

Giải quyết chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm, quyền sử dụng đất tranh chấp tại địa bàn quận Ô Môn (cũ), nay là phường Phước Thới, thành phố Cần Thơ nên Toà án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bảy thì diện tích thửa 270 có diện tích là 2226,7 m², so với diện tích trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025 là 2179 m², tức diện tích đất nguyên đơn thiếu 47,7 m². Nếu cộng thêm diện tích tranh chấp là 67,6 m² thì diện tích đất nguyên đơn là 2246,6 m², thừa 19,9 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270.

[2.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 317 của ông Hai thì diện tích đất thửa 317 là 1121,2 m², so với diện tích theo trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025 là 885,8 m², tức diện tích đất bị đơn thiếu 235,4 m².

[2.3] Qua xem xét hình thể thửa đất của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270 được cấp, cạnh giáp với thửa đất 317 là đường thẳng nhưng khi so với hình thể của trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025, thể hiện phần diện tích tranh chấp thì hình dạng thửa 270 không còn giữ đúng hình dạng đường thẳng, đồng thời diện tích đất của nguyên đơn trên trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025 thiếu 47,7 m². Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã sử dụng lấn qua thửa đất 270 của nguyên đơn là 47,7 m². Ngược lại, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn diện tích 67,6 m² là không có cơ sở, bởi diện tích đất của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với thực tế chỉ thiếu 47,7 m².

Do vậy, xác định bị đơn tại vị trí A đã lấn qua đất nguyên đơn là 47,7 m², diện tích đất còn lại là 19,9 m² của phần tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất thửa 317 của bị đơn.

[2.4] Qua xem xét quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất, thấy rằng tại diện tích đất tranh chấp, bị đơn đã đắp bờ sử dụng từ lâu, trên đất bị đơn trồng 03 cây gỗ có giá trị là cây dái ngựa, nhằm tránh gây lãng phí và thuận tiện thi hành án. Hội đồng xét xử nhận thấy cần giao diện tích 67,7 m² tại vị trí A của trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025 cho bị đơn tiếp tục sử dụng. Bị đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm của nguyên đơn là 47,7 m². Cụ thể là $47,7 \text{ m}^2 \times 143.000 \text{ đồng} = 6.821.100 \text{ đồng}$.

[2.5] Từ đó cho thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp nên ghi nhận.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là mỗi bên $\frac{1}{2}$, cụ thể $8.356.000/2 = 4.178.000$ đồng (nguyên đơn đã nộp xong).

[4] *Về án phí*: Nguyên đơn được miễn án phí do là người cao tuổi, bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 186, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 11; Điều 31; Điều 235; Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

- điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 47,7 m² theo hình thức bị đơn trả lại nguyên đơn bằng giá trị là 6.821.100 đồng (sáu triệu tám trăm hai mươi một nghìn một trăm đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Giao cho bị đơn phần diện tích đất là 67,6 m² tại vị trí A của trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025, bị đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

(kèm theo trích đo bản đồ địa chính số 14 ngày 25/6/2025)

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là mỗi bên ½, cụ thể là 4.178.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong). Bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.178.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được miễn án phí do là người cao tuổi.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

*** Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TPCT;
- VKSND KV2-CT;
- Cơ quan THADS TPCT;
- Lưu .

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ TẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đoàn Thanh Thái